

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 548

гр. Шумен, 25.11.2021 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ I**, в закрито заседание на двадесет и пети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: София Анд. Радославова

Членове: Нели Г. Батанова  
Димчо Ст. Луков

като разгледа докладваното от Нели Г. Батанова Въззивно частно гражданско дело № 20213600500478 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по депозирана частна жалба от „СТОРИДЖ ОЙЛ“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к.1407, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 43, ЕИК 110547104, представлявано от изпълнителния директор М.Г.П., против определение № 37 от 14.10.2021 на съдията по вписванията при Службата по вписванията в гр. Нови пазар, за отказ за извършване на вписване чрез отбелязване по молба вх. № 3075 от 14.10.2021 г. В жалбата си жалбоподателят твърди, че неправилно съдията по вписванията е изтълкувал искането на жалбоподателя за отбелязване на допълнителното споразумение между страните като акт за заличаване на вписан договор за наем, а не като искане за извършване само на отбелязване, че срокът на вписания наемен договор е променен. С оглед на това счита, че обжалваното определение е незаконосъобразно и моли съда да го отмени.

Частната жалба е подадена в срока по чл. 275, ал. 1 от ГПК, от надлежната страна в процеса, с право и интерес от обжалване на валидно и допустимо определение на съдията по вписванията, насочена срещу акт за който изрично е предвидена законова възможност за институционален съдебен контрол, поради което същата е процесуално допустима. Общо правило е процесуална легитимация да обжалват отказа да се извърши нотариално удостоверяване, съгласно разпоредбата на чл. 577, ал. 1 от ГПК, да имат лицата, които са страни в това производство. Съгласно чл. 572 от ГПК страни в нотариалното производство /каквото е и това по вписванията, отбелязванията и тяхното заличаване - чл. 569, т. 5 от ГПК/ са лицата, от чието име се иска извършването на съответното действие.

Съдът, след като се запозна с доказателствата по делото, намира частната жалба и за ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Производството пред съдията по вписванията при Служба по вписванията гр. Нови пазар е образувано молба вх. № 3075 от 14.10.2021 г. на „СТОРИДЖ ОЙЛ“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к.1407, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 43, ЕИК 110547104, представлявано от изпълнителния директор М.Г.П. за извършване на отбелязване, като се отрази допълнително споразумение, с което се прекратява договор за наем от 26.06.2017 год. считано от 23.02.2021 год. между страните „Петрол Север“ ЕООД, ЕИК 203540893 и „Сторидж Ойл“ ЕАД, ЕИК 110547104, по вписан договор за наем вх. рег. № 2172/03.07.2017г., акт № 176, том 2, дело № 1120/2017г., дв. вх. 2160/03.07.2017г. Към молбата е приложен договор за наем от 26.06.2017 г., от

който се установява, че страни по договора са „Сторидж Ойл“ ЕАД, ЕИК 110547104, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к.1407, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 43, представлявано от изпълнителния директор М.Г.П., в качеството му на наемодател на имоти и вещи в недвижим имот „Петролна база К.“ състоящ се от поземлен имот, сгради, машини, съоръжения и обслужваща ги инфраструктура в гр. К., обл. Ш. и „Петрол Север“ ЕООД, ЕИК 203540893, със седалище и адрес на управление гр. Ловеч, ул. Търговска № 12, представлявано от управителя Н.В.Р. в качеството му на наемател. Отразеният в договор за наем срок е от 26.06.2017 г. до 26.06.2027 г. Договорът е нотариално заверен на 26.06.2017 г. и е вписан в Служба по вписванията гр. Нови пазар вх. рег. № 2172/03.07.2017г., акт № 176, том 2, дело № 1120/2017г., дв. вх. 2160/03.07.2017г.

С допълнително споразумение между страните „Петрол Север“ ЕООД, ЕИК 203540893, със седалище и адрес на управление гр. Ловеч, ул. Търговска № 12, представлявано от управителя Н.В.Р. и „Сторидж Ойл“ ЕАД, ЕИК 110547104, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к.1407, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 43, представлявано от изпълнителния директор М.Г.П. сключения между страните договор за наем от 26.06.2017 год. вписан в Службата по вписванията гр. Нови пазар вх. рег. № 2172/03.07.2017г., акт № 176, том 2, дело № 1120/2017г., дв. вх. 2160/03.07.2017г. се прекратява по взаимно съгласие считано от 23.02.2021 год.

Отказът за извършване на вписване чрез отбелязване по тази молба, с която е представено това допълнително споразумение е предмет на обжалване в настоящото производство.

С оглед на така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи: Извършването на отбелязване по разпореждане на съдията по вписванията се състои в подреждането на подлежащия на отбелязване акт и отразяването на данни за мястото на подреждането му и на данни, извлечени от неговото съдържание, както и на данни за връзката му с друг вписан акт. Съгласно чл.2 от Правилника за вписванията, вписване, отбелязване и заличаване се допуска само за случаите, които са предвидени изрично в законите или в този правилник.

Настоящият състав намира, че така постановеният отказ е неправилен. Производството по вписване е формално, едностранно и охранително, като основанията за отказ да бъде извършено вписване са изрично изброени в разпоредбата на чл. 32а от Правилника за вписванията, от който съдията по вписванията се ръководи при осъществяването на своята дейност. Отказ за вписване е допустим, тогава когато записаният във входящия регистър акт не отговаря на изискванията на закона и когато същият не подлежи на вписване. В закона не е извършено видово определяне на постановения отказ на безусловен и условен такъв.

Правното действие на вписването възниква със самото вписване. Целта е да бъде оповестено вписаното обстоятелство на заинтересованите и се постига в необходимата степен с вписването по персоналната партида на имота. Заличаването и отбелязването в книгите на вписванията предполагат извършено вече вписване и се отнасят до конкретно вписаното. Със заличаването се прекратява действието на вписването и заличеното вписване се счита, че не е съществувало. Заличават се изрично всички вписани тежести, като останалите вписвания се считат заличени с изтичане срока, за който е било вписано обстоятелството. В Правилника за вписванията “отбелязване” е предвидено изрично при заличаване на ипотека (чл.179 ЗЗД), което се извършва чрез отбелязване отстрани на вписания акт, като се посочва документът, на основание на който то става, и времето, когато е направено. “Отбелязване” на други обстоятелства в Правилника за вписванията не е предвидено. Охранителните действия, осъществявани от съдията по вписванията – вписване и заличаване, за да бъдат извършени следва изрично да са предвидени в закон или в Правилника за вписванията. Редът за вписване на договор за наем за повече от една година е уреден в чл. 4, б. „е“ от Правилника за вписванията „Вписват се: (изм. - ДВ, бр. 5 от 2001 г., доп., бр. 63 от 2014 г., изм., бр. 92 от 2014 г., в сила от 7.11.2014 г.) договорите за наем на недвижим имот, в т. ч. на земеделска земя, за срок по-дълъг от една година.“ Тъй като съгласно чл.237 от ЗЗД. (Ал. 1, доп. - ДВ, бр. 34 от 2000 г.) При прехвърляне на недвижим имот договорът за наем

остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър.....". Оттук – след като акт, който е подлежал на вписване е вписан и не е заличен няма пречка по същият да бъдат отразени отбелязвания, след като са настъпили промени свързани със елементи от съществено значение за него. В противен случай се обезсмисля оповестяването ако не могат да се направят публично достояние настъпили промени във вписаните обстоятелствата до заличаването им.

Съдията по вписванията е приложил неправилно процесуалния закон и тълкувателната практика на ВКС. За да откаже вписването, съдията по вписванията е приел, че „В Правилника за вписванията не е предвидено да се извършва заличаване на вписването на договор за наем на недвижим имот." В случая искането на жалбоподателя не касае искане на заличаване на вписано обстоятелство, а искане на отбелязване. Отбелязването се извършва с представяне на документа, който подлежи на отбелязване. Отделна молба за това даже не е необходима, тъй като документа за отбелязване получава пореден номер от входящия регистър и номерът и тома на канцеларското дело, в което се подрежда и тома и страницата на партидата /Хр. Омарбалиев „Ръководство по нотариални действия във връзка със собствеността“/.

Както беше посочено и в Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г., основната цел на вписването е осигуряване на публичност и противопоставимост. Ако този акт страда от някакви пороци, оповестяването му улеснява защитата срещу тях, защото дава възможност на заинтересованите да се запознаят със съдържанието на акта и при наличие на правен интерес - да го атакуват пред съда, като поискат по съдебен ред отмяната на извършеното вписване или да предявят срещу надлежния ответник иск за защита на законните си интереси. Именно в рамките на спорното съдебно производство могат в пълна степен да бъдат осигурени правата на всички засегнати от вписания акт лица и спорът да бъде решен със сила на пресъдено нещо. Съдията по вписванията не може да откаже вписването на акт за правна сделка, по съображения, че от съдържанието на същия не е видно дали предмета на първоначалния договор не е бил изменен или допълнен. Именно с подписването на анекс или допълнително споразумение към вече сключен договор, страните имат правото по взаимно съгласие и при свобода на договарянето, не само да уточнят предмета на вече сключения договор, с оглед на настъпили с него промени, но и да уговорят изменения или допълване на първоначалния предмет на договора. Да се откаже вписване на заявени с анекса или допълнително споразумение към договора за наем нови обстоятелства, означава на практика да се обезмисли възможността за сключването на анекс към вече сключен договор изобщо. Следователно, в случая вписването на допълнителното споразумение чрез отбелязване към вписания договор за наем е важно от гледна точка на оповестителното действие, което то има за третите лица.

В случая искането на жалбоподателя произтича от правния му интерес по отношение на собствения му имот да бъдат обявени актовете, с които възниква, променя се и се прекратява наемното правоотношение.

Допълнителното споразумение се отнася до вписан договор за наем. С допълнителното споразумение съгласно постигнатите между страните уговорки наемното правоотношение се прекратява. Тази промяна несъмнено засяга правната сфера на наемодателя, за когото е налице правен интерес допълнителното споразумение да бъде отбелязано към вписания договор за наем, за да бъде оповестено на третите лица, че недвижимите имоти вече не са предмет на договора за наем. Тази промяна засяга и правната сфера на наемателя, а е и от съществено значение за заинтересованите лица, тъй като им дава актуална и правно значима информация относно статуса на имота.

В тази връзка неправилно е съждението на съдията по вписванията, че допълнителното споразумение е акт, неподлежащ на вписване съобразно неговото съдържание. Напротив, споразумението е измежду актовете, които подлежат на вписване чрез отбелязване на основание чл. 4, б. „е" от ПВ, доколкото същото се отнася до вече вписан договор за наем. Такова становище е застъпено в Определение № 3222 от 16.07.2019 г. по в. ч. гр. д. № 397/2019 г. на Окръжен съд - Благоевград. В същото изрично е посочено, че в закона са определени пределите на проверката извършвана от съдията по вписванията, която се ограничава до това дали представения за вписване акт отговаря на изискванията на закона, т. е. до проверката дали акта отговаря на

изискванията на закона за форма и съдържание, както и дали същият подлежи на вписване, като от съдията по вписванията не се проверяват материалноправните предпоставки във връзка с издаването на акта, освен ако това не е изрично предписано от закона.

С ТР № 7 от 25.04.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., на ОСГТК, са дадени задължителни указания за това какъв е предметният обхват на проверката, която съдията по вписванията извършва съгласно чл. 32а, ал. 1 ПВ относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на закона. Върховните съдии са се обединили около становището, че в рамките на охранителното производство и в производството по чл. 577 ГПК е недопустимо да се проверяват материалноправните предпоставки на акта, чието вписване се иска. Съдията по вписванията може да откаже вписване само ако актът не подлежи на вписване, ако не е съставен съобразно изискванията за форма и ако няма необходимото съдържание. Целта е оповестяване на актове, с които се извършват сделки с недвижими имоти, на други актове, които имат значение за вещни права, както и наличието на спорове относно права върху вещи.

Изложеното от правна страна и анализа на съдържанието на представения акт пред Съдията по вписванията при РС Нови пазар води на извода, че за вписване е представено допълнително споразумение, с което се прекратява договор за наем от 26.06.2017 год. считано от 23.02.2021 год., което е с нотариална заверка на подписите на страните, подписали първоначалния договор за наем. Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 1 от Правилник за вписванията – на вписване подлежат актове, извършени по нотариален ред или с нотариално заверен подпис. С разпоредбата на чл. 4 б. "е" от същия правилник е изрично предвидено, че на вписване подлежат договорите за наем на недвижим имот, в т. ч. и земеделска земя, сключени засрок по-дълъг от една година/чл. 237 ЗЗД/. Актовете, подлежащи на вписване са изчерпателно изброени в чл. 112 от ЗС и чл. 4 от ПВ като нормите са императивни и не подлежат на разширително тълкуване, като безспорно между тях са и сключените договори за наем, имащи предмет недвижими имоти, с аргумент на по-силно основание тогава, когато са и с нотариална заверка на подписите на страните, както е в настоящия случай. Вписването на договора за наем има оповестително действие по отношение на трети лица и е предвидено в защита на интересите на наемателя.

Заявеното за вписване допълнително споразумение към договор за наем на недвижим имот, по съществото си не представлява нов договор за наем, който да подлежи на отделно вписване съгласно с чл. 4 б. "е" от ПВ, нито искане за заличаването му. Налага се извода, че представеното споразумение не може да бъде разглеждано самостоятелно като отделен акт за вписване от първоначалния договор за наем, тъй което е неразривно свързан с него. Същевременно от правната природа на споразумението към вече сключен и между същите страни договор несъмнено следва, че страните при свобода на договарянето съгласно чл. 9 от ЗЗД и по взаимно съгласие, в изискуемата от закона форма, са се съгласили да предоговорят и изменят вече съществуващи клаузи на сключения договор за наем, или да приемат нови условия, с които да изменят или допълнят първоначалния договор за наем. Промяната в условията на първоначалния договор, за което страните са сключили споразумението касаят обстоятелства от правна страна, за което е налице интерес на наемателят да бъдат вписани в СВ по местонахождението на недвижимия имот, за да бъдат оповестени и да станат известни на третите лица/по аргумент на чл. 237 от ЗЗД/. Следователно за наемателят е налице правен интерес да иска вписването на сключното между същите страни допълнително споразумение към първоначалния договор за наем, като съдията по вписванията следва да извърши вписване ако са спазени изискванията на закона за това, без

значение дали правилният термин за това е "вписване" или "отбелязване" по книгите за вписвания.

Поради изложените съображения се налага извода, че пред съдията по вписванията в СВ при РС Нови пазар, е било представено допълнително споразумение към договор за наем, който е измежду актовете подлежащи на вписване съгласно чл. 3, ал. 1 и чл. 4 б. "е" от Правилника за вписванията и който подлежи на вписване, ако са налице останалите предвидени в закона обстоятелства за това.

В настоящия случай представеното за вписване допълнително споразумение от 08.10.2021 г. към Договора за наем от 26.06.2017 г. е в изискуемата писмена форма, с извършена нотариална заверка на подписите на страните, като акта е редовен от външна страна и изготвен в изискуемата с е от закона форма за действителност, като същият е представен в толкова еднообразни екземпляра, колкото са страните по договора. Същият е и с необходимото съгласно изискването на закона съдържание, тъй като е извършена индивидуализация на страните и на имотите, които са предмет на анекса към договора за наем, като е извършена и нотариална заверка на подписите на страните, които са подписали и първоначалния договор за наем. С оглед на правомощията му по закон и в съответствие с дадените задължителни указания с т. 6 от ТР № 7 от 25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС, действията на съдията по вписванията е следвало да се ограничат единствено до проверка на съдържанието на акта в две насоки-идентификация на страните /чл. 6, ал. 1, б. "а" от Правилника за вписванията/ и идентификация на имота /чл. 6, ал. 1, б. "в" от Правилника за вписванията/.

Ето защо жалбата се явява основателна и следва да бъде уважена. Обжалваният отказ се явява изцяло незаконосъобразен и следва да бъде отменен, а преписката следва да се върне на съдията по вписванията за извършване на исканото отбелязване.

Водим от горното и на основание чл. 577, ал. 3 от ГПК, Шуменският окръжен съд

## ОПРЕДЕЛИ:

**ОТМЕНЯ** определение № 37 от 14.10.2021 на съдията по вписванията при Службата по вписванията в гр. Нови пазар, с което е постановен отказ за вписване по молба вх. № 3075 от 14.10.2021 г. на допълнително споразумение за прекратяване на договор за наем от 26.06.2017 г., сключен между „Петрол Север“ ЕООД, с ЕИК 203540893, в качеството му на наемодател и „Сторидж Ойл“ ЕАД, с ЕИК 110547104, в качеството му на наемател, **чрез отбелязване** към договора за наем от 26.06.2017 г., вписан в книгите за вписване в Службата по вписванията при Районен съд - Нови пазар с вх. рег. № 2172/03.07.2017 г., акт № 176, т. 2, дело № 1120/2017 г., дв. вх. рег. № 2160/03.07.2017 г.

**ВРЪЩА** преписката за извършване на исканото отбелязване.

Определението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_